

Arch. Mario Chiavelli
Via del Pratello n. 45 - 40122 BOLOGNA
Tel. 051 58.79.137 – Fax. 051 33.70.291
E-mail: mario.chiavelli@fastwebnet.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PASQUALE LICCARDO

* * *

N. 483/09 L1

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 03.05.2010

PREMESSA

Ore 11:50

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare N. Pres. 11 trascritto in data 27/02/2004 al Reg. Gen. 9403 e Part. 2063 di cui al N. Rep. 23911/12407 è stata pignorata **la piena proprietà (per la quota di 1/2 ciascuno)** dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna - Foglio 20

- Map. 137, Sub. 10,
- Map. 208, Sub. 5,
- Map. 530, Sub. 4; FRA LORO GRAFFATI

Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 1, Vani 3,5, Piano T*

* Frazionamento e fusione del 10/07/1996 n. B00710.1/1996 in atti dal
10/07/1996

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posto su un unico livello sito al piano terra dello stabile, composto da una cucina abitabile, una camera ed un bagno, oltre ad una cantina di proprietà esclusiva. L'immobile è sito in Comune di Bologna, in Via di Corticella n. 210, per una superficie commerciale dell' appartamento di circa 35,00 mq. e di circa 7,00 mq. la cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna beni intestati a:

1. **ESECUTATO** – proprietario per la quota di 1/2,
2. **ESECUTATA** – proprietaria per la quota di 1/2

Foglio 20

- Map. 137, Sub. 10 - Map. 208, Sub. 5 - Map. 530, Sub. 4 – FRA

LORO GRAFFATI - Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 1, vani 3,5; Via di Corticella n. 210, rendita € 189,80, Piano T (appartamento e cantina)

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con

quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato e della corte condominiale comuni per legge, per titolo di provenienza o per destinazione.

Servitù attive e passive: sono comprensivi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere.

Il tutto come compare scritto nell'Atto a rogito a Ministero del Notaio Rogante del 24/02/2004 Rep. N. 23910, trascritto a Bologna il 27/02/2004 all'Art. 7190, la cui copia è qui di seguito allegata.

VINCOLI E ONERI

Non risultano al momento altri oneri esistenti gravanti sul bene, l'immobile inoltre non è soggetto a vincoli condominiali.

CONFINI

Beni comuni da più lati, salvo altri.

PROPRIETÀ

- **ESECUTATO – proprietario dell'immobile per la quota di 1/2**
- **ESECUTATA – proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a rogito stipulato a Ministero del Notaio Rogante del 24/02/2004 rep. N. 23910 registrato e trascritto a Bologna il 27/02/2004 all'Art. N. 7190, la parte promittente vendeva i beni identificati all' N.C.E.U. del Comune di Bologna col Foglio 20, mappale 137 sub. 10 - mappale 208 sub. 5 - mappale 530 sub. 4 Particelle fra loro graffate, ai Sig.ri

ESECUTATI, attuali proprietari.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Al momento del rogito di acquisto i Sig.ri **ESECUTATI** dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano i seguenti:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 08/09/2009 al N. 47139 di Reg. Gen. e N. 25746 di Reg. Part. in forza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Bologna del 28/07/2009, Rep. N. 5519/2009, a favore del CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. ed a carico dei Sig.ri **ESECUTATI**, relativamente al bene oggetto della presente Procedura.

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo di € 134.000,00 da restituire in anni 30) del 27/02/2004 iscritta al N. 9403 di Reg. Gen. e N. 2063 di Reg. Part, a favore della BANCA INTESA S.P.A, a carico dei Sig.ri **ESECUTATI**, relativamente al bene oggetto della presente Procedura.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1

settembre 1967 e sono stati rilasciati i seguenti Atti Abilitativi dall'Ufficio

Tecnico del Comune di Bologna:

- Concessione Edilizia in Sanatoria del 12/02/1997 P.G. N. 14993/1986 per sanare modifiche essenziali all'interno dell'unità immobiliare oggetto di procedura

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state riscontrate difformità interne, segnalo però che l'altezza interna è di cm. 250 circa, in difformità da quanto rappresentato negli elaborati grafici di concessione e dalle norme urbanistiche vigenti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta occupato da un parente degli **ESECUTATI**, senza che sia stato firmato un qualsiasi tipo di contratto di locazione o comodato d'uso. Non essendo ancora stato possibile contattare gli attuali proprietari, si ritiene che ad oggi l'immobile sia occupato da terzi, senza titolo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una porzione di fabbricato al piano terra di un immobile ad uso residenziale. L'immobile è alto complessivamente un solo piano e si trova all'interno di un complesso residenziali di modeste dimensioni a cui si accede da un percorso carrabile, pavimentato con batonelle di materiale cementizio.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura e tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio intonacata di colore giallo, tetto a falde inclinate con manto di copertura in elementi di fibro-cemento.

L'immobile oggetto di stima si trova al piano terra, vi si accede da un

ingresso indipendente ed è costituito da una cucina abitabile, una camera da

letto, un bagno, un ripostiglio ricavato da un sottoscala di altra proprietà, oltre

ad una cantina sempre ubicata al piano terra.

Il grado delle finiture è scadente:

- Pareti interne ad intonaco tinteggiato di colore arancione chiaro nella camera da letto, di colore rosa nel bagno e bianco in cucina

- Pareti interne della cucina rivestite di listelli di materiale plastico a finitura legno e di colore bianco

- Pareti della camera da letto rivestite, in alcuni punti, con listelli in legno

- Pavimento della camera rivestito con fogli di materiale plastico (probabilmente linoleum) di colore azzurro

- Pavimento della cucina realizzato con piastrelle di gres porcellanato di dimensione 15x30 cm. circa, con finitura superficiale di colore chiaro

- Pavimento del bagno realizzato con piastrelle di ceramica di dimensione 20x20 cm. circa con finitura superficiale di colore chiaro

- Il rivestimento del bagno è stato realizzato in piastrelle di ceramica di dimensione 20x20 cm. con finitura superficiale di colore chiaro

- Porte interne del tipo "a soffietto" realizzate in materiale plastico di colore bianco in tutti i vani

- Gli infissi della cucina e della camera da letto sono in alluminio anodizzato con vetro singolo

- La finestra del bagno è di legno, anch'essa con vetro singolo

- Oscuranti tramite battenti in legno di colore verde ad apertura manuale
- Porta d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro opacizzato, con serratura semplice
- Bagno con sanitari bianchi e rubinetteria monocomando
- Impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas della ditta Euroterm, ma non mi è stato possibile verificarne il modello e l'anno di installazione
- Radiatori in ghisa verniciati di bianco in tutti gli ambienti
- Impianto elettrico funzionante realizzato in parte sotto traccia ed in parte tramite canalette esterne
- Non mi è stato possibile accedere alla cantina di proprietà e verificarne quindi lo stato di manutenzione
- Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile sono pessimi:
 - Evidenti segni di umidità e muffa su pareti e soffitto, causate molto probabilmente da infiltrazioni e dall'evidente prolungato stato di inutilizzo dell'impianto di riscaldamento
 - Visti gli anni di realizzazione dell'immobile, ritengo opportuno segnalare che gli elementi di rivestimento della copertura (realizzati in materiale fibro-cementizio) potrebbero essere con grande probabilità in Ethernit
 - L'impianto termico risulta inattivo da diverso tempo: è da verificare l'effettiva funzionalità di tutto il sistema.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37

dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza

sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in

argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento circa mq 35,00

Cantina circa mq 7,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di

fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di Bologna, in Via di

Corticella n. 210.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 50.000,00

Percentuale di abbattimento 30 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**€ 35.000,00****(Euro trentacinquemila/00)**

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza;

Bologna, 19.03.2010

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati (Terreni) del Comune di Bologna
- N. 1 planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 12/02/1997 P.G. N. 14993/1986
- Elaborato grafico di rilievo
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza Notaio rogante
- Relazione Notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)